

**TUGAS AKHIR**  
**ANALISIS JUMLAH PENERIMAAN BEA PEROLEHAN ATAS**  
**HAK TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) BAGI**  
**PENDAPATAN ASLI DAERAH**  
**KABUPATEN SIAK**

*Disusun dan Diajukan Sebagai Salah Satu Untuk Memperoleh Gelar Akademik  
Ahli Madya (A.M.d) Pada Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Islam  
Negeri Sultan Syarif Kasim Riau*

**OLEH :**

**RIKA WULANDARI B**

**NIM. 01076203671**



**JURUSAN DIII PERPAJAKAN**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU**  
**PEKANBARU**  
**1434 H/2013 M**

## **ABSTRAK**

### ***Analisis Jumlah Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bagi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Siak***

*Oleh : Rika Wulandari.B*

*Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Siak yang dimulai pada tanggal 15 Maret sampai dengan 15 April 2013. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui sejauh mana jumlah penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pendapatan asli daerah kabupaten siak. Untuk penulisan ini menggunakan metode kualitatif dan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan observasi.*

*Pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Siak sudah dimulai sejak Juli 2011 namun penyerapan dari pajak tersebut masih kurang maksimal. Jumlah penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan Kabupaten Siak berdasarkan hasil penelitian yang didapat, diketahui selama periode 2011 jumlah penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terealisasi tercatat sebesar 297.792.150,00 sedangkan pada tahun 2012 jumlah penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terealisasi tercatat sebesar 945.296.353,00 sehingga dari data yang diperoleh dapat kita ketahui bahwa tingkat realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diperoleh dari tahun 2011-2012 dapat dikatakan sudah melebihi dari 100% dan mencapai 486,85%.*

*Dalam upaya untuk mengoptimalkan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diperoleh setiap tahun hendaknya Dinas Pendapatan Kabupaten Siak lebih aktif dalam melakukan sosialisasi kepada Wajib Pajak bahkan sampai ke tingkat desa dan sebaiknya dijadwal rutin, selain itu untuk meminimalkan jumlah tunggakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) fiskus dapat melakukan penagihan secara aktif dan memberikan sanksi yang tegas kepada Wajib Pajak yang melanggar peraturan.*

**Kata Kunci:** *BPHTB*

## KATA PENGANTAR

**Assalamu ‘alaikum Wr.Wb**

Allhamdulillahhirabbil’alamin penulis ucapkan maha suci Allah SWT, Karena dengan rahmat dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan judul **“Analisis Jumlah Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Bagi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Siak”**. Shalawat serta salam tidak lupa penulis hadirkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW. Tugas akhir ini merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Ahli Madya pada Program Diploma III Administrasi Perpajakan Universitas Islam Negeri Riau.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah banyak memberikan motivasi, bantuan, saran dan nasehat serta bimbingan yang telah diberikan dalam menyelesaikan studi maupun dalam rangka penyusunan tugas akhir ini kepada:

1. Yang paling utama penulis ucapkan terima kasih buat kepada kedua orang tua penulis **Ayahanda Nikapi Bangun dan Ibunda Koesmariyatin**, yang tak henti-hentinya memberikan dukungan moril dan materil serta dukungan doa kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir semoga perjuangan ayah dan bunda mendapat balasan dari Allah SWT.
2. Bapak Prof Dr. M. Nazir, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sulthan Syarif Kasim Riau bersta Purek I, II, dan III yang telah memberikan waktu kepada penulis untuk menuntut ilmu di Perguruan Tinggi ini.

3. Bapak Dr. Mahendra Romus, SP,M.Ec selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial berserta Pudek I, II, dan III yang telah memberikan Rekomendasi kepada penulis untuk melakukan penelitian ini.
4. Bapak Mahmuzar, M.Hum selaku Ketua Jurusan Diploma Tiga Administrasi Perpajakan Universitas Islam Negri Sultan Syarif Kasim Riau.
5. Ibu Mustiqowati Ummul Fitriyah, M.si selaku Seketaris Jurusan Diploma Tiga Administrasi Perpajakan Universitas Islam Negri Sultan Syarif Kasim Riau.
6. Bapak Khairil Henry, SE. M,Si Ak, selaku Dosen Pembimbing yang telah sudi melakukan meluangkan waktunya dalam memberikan bimbingan, petunjuk dan bantuan selama ini hingga tugas akhir ini dapat diselesaikan.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Pegawai Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Islam Negri Sultan Syarif Kasim Riau.
8. Kepada Bapak Muzzamil, S.Sos, M.Si yang telah memberikan banyak informasi pada saat penulis menyelesaikan tugas akhir ini, sukses selalu buat Bapak.
9. Kepada Abang-abang dan Kakak-Kakak Pegawai Dinas Pendapatan Kabupaten Siak atas segala bantuan dan kerjasama yang telah di berikan selama dalam penyelesaian tugas akhir ini.
10. Terima Kasih buat Abang Erik Bnagun yang selalu setia memberikan dukungan dan nasehat kepada penulis ,sukses salalu buat abang semoga bisa menjadi yang terbaik buat adiknya suatu hari nanti.

11. Buat Adik aku Tersayang Aditia Bangun semoga menjadi adik yang berguna buat kedua orang tua dan segala cita-cita tercapai.

12. Buat yang tersayang Alvi yang selalu setia memberikan sport dan nasehat kepada penulis semoga suatu hari nanti kamu bisa menjadi orang yang terbaik di dalam hidup ini.

13. Terima Kasih Buat Rekan-rekan Mahasiswa Administrasi Perpajakan angkatan 2010 sukses selalu buat kalian semua.

Subahanahu Wa Ta'ala. Amin akhir kata penulis penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat dimanfaatkan bagi banyak pihak.

Pekanbaru, 28 Mei 2013

Penulis

**RIKA WULANDARI B**

**01076203671**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	4
1. Tujuan Penelitian .....	4
2. Manfaat Penelitian .....	5
D. Metode Penulisan Penelitian.....	5
1. Lokasi Penelitian.....	5
2. Waktu Penelitian .....	5
3. Jenis Data .....	5
4. Teknik Pengumpulan Data.....	6
5. Analisa Pengumpulan Data.....	6
E. Sistematika Penulisan.....	6
<b>BAB II GAMBARAN UMUM</b>	
A. Sejarah Dinas Pendataan Daerah Kabupaten Siak.....	8
B. Visi dan Misi, Tujuan Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Siak.....	8
C. Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Siak.....	9
D. Tugas Pokok dan Fungsi .....	12
<b>BAB III TINJAUAN TEORI DAN PRAKTEK</b>	
A. Tinjauan Teori.....	15
1. Defenisi Pajak .....	15
2. Fungsi Pajak .....	16
3. Jenis-Jenis Pajak .....	16
4. Pajak Daerah .....	17
5. Pendapatan Asli Daerah .....	19
6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	20
a. Pengertian BPHTB.....	20
b. Objek Pajak BPHTB .....	21
c. Objek Tidak dikenakan BPHTB .....	26
d. Dasar Hukum BPHTB .....	26
e. Subjek Pajak BPHTB.....	27
f. Tarif Pajak BPHTB .....	27
g. Dasar Pengenaan BPHTB .....	27
h. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) .....	28

i. Cara perhitungan BPHTB .....	29
j. Saat dan Tempat dan Cara Pembayaran Pajak Terhutang ..	29
k. Keberatan dan Banding .....	31
l. Keberatan atas Produk Hukum BPHTB.....	32
m. Pengurangan BPHTB .....	32
n. Pengembalian Kelebihan Pembayaran .....	32
o. Pandangan Islam Terhadap Pajak .....	34
B. Tinjauan Praktek .....	35
1. Sumber Pendapatan Asli Daerah.....	35
2. Dasar Pengenaan BPHTB Kab. Siak .....	38
3. Dasar Hukum BPHTB Kab. Siak.....	41
4. Perhitungan BPHTB Kab.Siak.....	47
5. Objek dan Subjek BPHTB Kab. Siak .....	48
6. Pembagian BPHTB .....	54
7. Cara Perhitungan BPHTB .....	54
8. Analisis Penerimaan BPHTB .....	55
8.1. Daftar Penerimaan BPHTB Tahun 2011-2012 Kabupaten Siak .....	55
8.2.Daftar Wajib Pajak BPHTB Tahun 2011-2012 Kabupaten Siak .....	57
8.3.Daftar Wajib Pajak Berdasarkan BPHTB Kab. Siak .....	59
8.4.Analisis Jumlah Penerimaan BPHTB Tahun 2011-2012....	60
I. Daftar Target dan Realisasi BPHTB .....	60
II. BPHTB Bagi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Siak .....	61
III. Analisis BPHTB Terhadap Pajak Daerah Kabupaten Siak .....	61
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	63
B. Saran.....	63

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Didalam kehidupan sehari-hari setiap orang memerlukan kebutuhan hidup yang berbeda-beda. Maka untuk memenuhi kebutuhan hidup tersebut setiap orang harus memiliki penghasilan agar dapat memenuhi dan membiayai kebutuhan hidupnya. Negara tidak jauh berbeda dengan keadaan diatas. dimana negara juga memiliki kebutuhan serta memerlukan kebutuhan itu untuk untuk membiayai semua pembangunan sarana dan prasarana untuk kepentingan warga masyarakatnya.

Sebagai upaya untuk menuhi kebutuhan tersebut, negara melalui pemerintah sebagai penyelenggara pemerintah harus memperoleh kebutuhan tersebut. Dengan itu pemerintah harus lebih giat lagi menggali potensi sumber daya manusia.

Perpajakan merupakan salah satu sumber pemerintah negara guna pelaksanaan pembangunan nasional. pajak merupakan iuran kepada kas negaraberdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat jasa timbal (kontrapretasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Dengan diberlakukannya secara resmi era etonomi daerah di Indonesia mengharuskan setiap daerah yang ada di negara Indonesia untuk lebih dalam menggali, mengkreasasikan dan memanfaatkan apa-apa saja yang dimiliki oleh daerahnya agar menghasilkan sumber penerimaan daerahnya seendiri.



Dimana nantinya sumber penerimaan itu akan mampu untuk membiayai pengeluaran dan belanja pemerintah daerah dalam rangka menyelenggarakan pemerintahan pembangunan di daerahnya masing-masing. Dan sumber pendapatan atau penerimaan tersebut salah satunya yaitu bersumber dari pajak daerah.

Tanah dan sebagai dari bumi yang merupakan karunia Allah SWT memiliki fungsi sosial dalam memenuhi kebutuhan dasar untuk papan lahan usaha bahkan alat investasi yang menguntungkan. Sesuai dengan undang-undang dasar 1945 disebutkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Disamping tanah, bangunan juga memberikan manfaat ekonomi yang sama bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dianggap wajar apabila memberikan kontribusi kepada negara melalui pembayaran pajak dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu bagian dari jenis pajak daerah. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Yang dimaksud perolehan hak atas tanah dan bangunan disini adalah segala kejadian atau perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan bangunan oleh perseorangan pribadi atau badan yang. objek pajak BPHTB yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan sedangkan yang menjadi subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang mempunyai atau memperoleh hak atas tanah dan bangunan itu sendiri.

Selama ini kabupaten Siak merupakan salah satu kabupaten yang berkembang dalam meningkatkan sarana pembangunan dan disamping untuk

menunjang pembangunan kabupaten Siak juga banyak membutuhkan banyak dana dalam membiayai pengeluaran daerah. Banyak sudah cara yang dilakukan pemerintah untuk mengali sumber penerimaan di kabupaten siak. Salah satunya dengan di adakan nya pajak BPHTB. Pajak BPHTB ini merupakan pajak yang sangat penting dalam peningkatan daerah kabupaten siak. Sehingga sektor pajak BPHTB ini dapat menjadi gerbong dalam meningkatkan lajunya perekonomian suatu daerah di kabupaten siak, namun harapan itu tidak berjalan dengan kesadaran masyarakat dalam menuniakan kewajiban membayar pajak. Sehubung dengan adanya pajak BPHTB ini akan adanya masukan penerimaan di dalam daerah kabupaten Siak.

**Tabel I.I**

**Peran Pajak BPHTB dalam Meningkatkan PAD Kab Siak  
Tahun 2011-2012Kab.Siak**

<b>No</b>	<b>Tahun</b>	<b>PAD (Rp)</b>	<b>BPHTB (Rp)</b>	<b>%</b>
<b>1</b>	<b>2011</b>	<b>172.236.292.147,00</b>	<b>297,752.150,00</b>	<b>0,18</b>
<b>2</b>	<b>2012</b>	<b>346.604.319.540,00</b>	<b>945.296.353.00</b>	<b>0,28</b>

*Sumber : Dinas Pendapatan Kab Siak*

Dari tabel diatas daapat dilihat penerimaan BPHTB terhadap pendapatan asli daaerah kabupaten Siak dilihat dari tahun ketahun mengalami perubahan yang cukup signifikan dan membaik dari pada tahun sebelumnya, pada tahun 2011 Pad sebesar 172.326.292.147,00 ini adalah total sumber yang dikelola oleh pemerintah daerah kabupaten siak dan padatahun 2012 sebesar 604.319.540.147,00 atau 0,28% dapat dilihat sudah membaik dari sebelumnya.

Karna didukungnya kesadaran wajib pajak dalam membayarkan pajak BPHTB, dalam hal ini apabila wajib pajak tidak membayar BPHTB ketika mereka hendak memproses pengalihan hak kepemilikan secara otomatis tidak

akan dilayani oleh Badan Pertahan Nasional (BPN), bahkan tidak akan mendapat perolehan juga dari PBB dan juga Notaris, sebab dari pihak Dinas Pendapatan Kab Siak selaku pengelola pajak daerah ini sudah berkerja sama dengan pihak BPN, PBB, dan Notaris.

Bedasarkan Latar Belakang masalah diatas penulis tertarik dengan judul” **AnalisisJumlah PenerimaanBea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) Bagi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Siak**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dikemukakan diatas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut : “Untuk Mengetahui Jumlah Penerimaan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) Bagi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten (PAD) Siak ?”

## **C. Tinjauan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tinjauan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan :

Untuk mengetahui sejauh mana jumlah penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Siak.

### **2. Manfaat Penelitian**

Hasil peneliti ini di harapkan memperoleh manfaat sebagai berikut :

- a. Dapat menjadi bahan masukan kepada kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Siak dalam memajukan dan meningkatkan pendapatan Daerah.

- b. Dengan penelitian ini diharapkan dapat menjadi sebuah informasi yang berguna bagi peneliti yang lain dalam permasalahan yang sama.
- c. Dengan adanya penelitian ini dapat menjadikan sumber bagi seluruh pegawai dinas pendapatan untuk menambah pemahaman di bidang informasi pajak (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) BPHTB.

#### **D. Metode Penelitian**

##### **1. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini akan dilakukan di Istansi Pemerintah yakni Dinas Pendapatan Daaerah (Dispenda) Kabupaten Siak.

##### **2. Waktu Penelitian**

Penulis merencanakan waktu yang akan dilaksanakan penelitian ini pada tanggal 15 Maret 2013 sampai dengan tanggal 15 April 2013 di Instasi Pemerintah yakni di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Siak.

##### **3. Jenis Data**

Jenis data yang digunakan dalam penenulisan ini adalah:

###### **a. Data Primer**

Yaitu data yang diperoleh secara langsung dari tempat atau lokasi penelitian yaitu di Kantor Dispenda Kabupaten Siak melalui wawancara langsung dengan pegawai di Kantor tersebut.

###### **b. Data Sekunder**

Yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui media perantara seperti dokumen, buku-buku referensi yang berhubungan dengan penelitian serta sumber-sumber lainnya.

##### **4. Metode Pengumpulan Data**

a. Metode Observasi

Observasi adalah penulis langsung turun kelokasi penelitian untuk mengamati secara dekat mengenai masalah yang diteliti.

b. Wawancara yaitu suatu teknik yang merupakan komunikasi langsung dengan objek penelitian dimana penulis langsung mengadakan pertanyaan dengan pihak yang ada hubungan dengan penelitian ini.

## **5. Analisi Data**

Analisis ini dilakukan beberapa deskriptif dengan cara menghubungkan teori dengan kenyataan yang ada, data yang dikumpulkan kemudian dianalisis serta membanding-bandingkan data, setelah itu akan ditemukan kesimpulan.

## **E. Sistematika Penulisan**

Sebagai gambaran umum dari pada penulisan agar bisa untuk di pahami maka penulis akan mengelompokkan nya menjadi bab. Berikut ini adalah uraian singkat masing-masing sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Didalam bab ini berisikan tentang latar belakang masalah, tujuan dan manfaat pelaporan dan sistematika penulisan, serta metode penulisan.

### **BAB II : GAMBARAN UMUM DINAS PENDAPATAN DAERAH**

Didalam bab ini merupakan bab yang berisikan tentang sejarah singkat Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaen Siak, Visi dan Misi, struktur Organisasi dan uraian tugas.

### **BAB III : TINJAUAN TEORI DAN PRAKTEK**

Dalam bab ini penulis membahas tentang Pengertian Pajak secara umum, jenis pajak, pajak daerah, pajak

(Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) BPHTB, dasar hukum (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) BPHTB, objek (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) BPHTB, perhitungan (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) BPHTB, subjek dan wajib (Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan) BPHTB pendapatan asli daerah.

#### **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini merupakan bab penutup yang berisikan tentang kesimpulan dan saran- saran yang dikemukakan atas dasar penelitian yang telah dilakukan.

#### **DAFTAR PUSAKA**

**BAB II**  
**GAMBARAN UMUM DINAS PENDAPATAN**  
**KABUPATEN SIAK**

**A. Sejarah Dinas Pendataan Daerah Kabupaten Siak**

Secara historis pada awalnya kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Siak dibentuk berdasarkan SK Gubernur daerah Kepala Daerah Tingkat I Riau berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang pembagian urusan Pemerintah antara Pemerintah Daerah Provinsi Dan Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota ( Lembaran Negara Tahun 2007 nomor 82, Tambahan lembaran Negara nomor 4737)

Peraturan Pemerintah nomor 41 Tahun 2007 tentang organisasi perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia), peraturan Daerah Kabupaten Siak npmpr 22 Tahun 2007 tentang pembentukan organisasi dan tata kerja Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Siak (Lembaran Derah Kabupaten Siak tahun 2007 Nomor 22)

**B. Visi dan Misi, Tujuan Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Siak**

a. Visi

Terwujudnya pendapatan Daerah sebagai pendukung utama kelancaran roda penyelenggaraan Pemerintah Daerah Kabupaten Siak secara professional

b. Misi

a. Meningkatkan Intenfikasi dan Ensifikasi Pendapatan Asli Daerah secara optimal

- b. Menyelenggarakan dan meningkatkan kinerja pelayanan public secara professional
- c. Memperoleh dana perimbangan secara adil sesuai dengan potensi yang dimiliki.
- c. Tujuan

Dalam rangka mewujudkan arah yang akan dicapai serta sebagai indikaor keberhasilan maka dirumuskan tujuan yang akan ditetapkan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Siak adalah sebagai berikut:

- 1. Memperoleh dana perimbangan sesuai dengan potensi Daerah
- 2. Memberikan pelayanan prima terhadap masyarakat melalui peningkatan kinerja instansi secara profesional
- 3. Peningkatan pendapatan asli Daerah secara optimal

### **C. Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Siak**

Adapun susunan struktur organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Siak adalah sebagai berikut:

Kepala Dinas

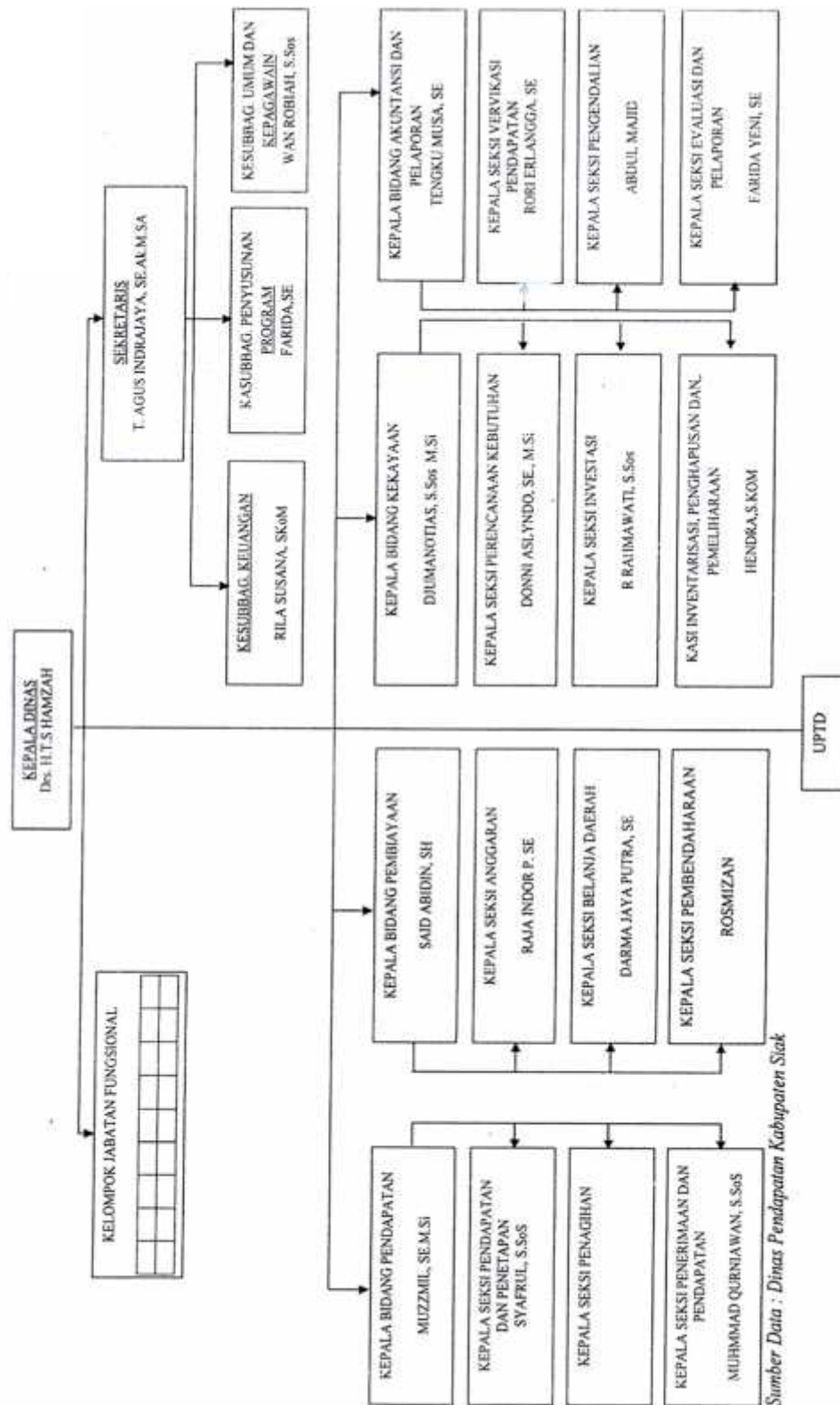
- 1) Seketariat Terdiri dari :
  - a. Sub bagian Penyusunan Progam
  - b. Sub baian Keuangan
  - c. Sub bagian Kepegawaian
- 2) Bidang Pendapatan terdiri dari:
  - a. Seksi Pendapatan dan Penetapan
  - b. Seksi Penagihan
  - c. Seksi Penerimaan Pendapatan
- 3) Bidang Pembiyaan terdiri dari:



- a. Seksi Anggaran
  - b. Seksi Anggaran Belanja Daerah
  - c. Seksi Pembendaharaan
- 4) Bidang Kekayaan terdiri dari:
- a. Seksi Perencanaan Kebutuhan
  - b. Seksi Inventasi
  - c. Seksi Inventarisasi, Penghapusan dan Pemeliharaan
- 5) Bidang Akuntansi dan Pelaporan terdiri dari:
- a. Seksi Verifikasi Pendapatan
  - b. Seksi Pengendalian
  - c. Seksi Evaluasi dan Pelaporan
- 6) Unit Pelaksanaan Teknis Dinas
- 7) Kelompok Jabatan Fungsional

Untuk lebih mudahnya lagi dapat dilihat dari struktur gambar dibawah ini:

**GAMBAR .1**  
**BAGAN STRUKTUR ORGANISASI DINAS PENDAPATAN, PENGELOLAAN**  
**KEUANGAN DAN ASET DAERAH KABUPATEN**



#### D. Tugas Pokok dan Fungsi

Untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Siak maka di bawah ini uraian tugas sebagai berikut:

#### 1. Kepala Dinas

Tugas pokok dan fungsi Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Siak adalah sebagai berikut:

- a. Memimpin dalam melaksanakan tugas dan fungsi sebagai mana dimaksud pada pasal yang telah ditetapkan.
- b. Memimpin dan membina bawahan dalam rangka pelaksanaan tugas dan pencapaian tujuan organisasi.
- c. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh kepala daerah sesuai dengan bidang dan tugasnya.

#### 2. Bidang Sekretariat

Sekretariat Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Siak dipimpin seorang sekretaris yang mempunyai tugas membantu kepala dinas dalam melaksanakan tugas di bidang Pengelolaan Keuangan dan memberikan pelayanan. Administrasi.

#### 3. Bidang Pendapatan

Bidang pendapatan mempunyai bahan perumusan kebijakan dan pengelolaan pendapatan. Fungsi dari bidang pendapatan adalah sebagai berikut:

- a. Penyiapan bahan perumusan kebijakan pengelolaan pendapatan daerah.
- b. Pelaksanaan pemungutan pendapatan daerah.
- c. Pelaksanaan perencanaan, dan pengembangan pendapatan daerah.
- d. Pelaksanaan pengendalian pendapatan daerah.

#### 4. Bidang Pembiayaan

Bidang pembiayaan mempunyai tugas menyiapkan bahan

perumusan kebijakan dan pelaksanaan pembiayaan yang meliputi penyusunan anggaran belanja, administrasi dan pembendaharaan.

#### 5. Bidang Kekayaan dan Investasi

Bidang kekayaan mempunyai tugas menyiapkan bahan perumusan kebijakan pelaksanaan pengelolaan kekayaan daerah sebagai berikut:

- a. Penyiapan bahan perumusan kebijakan pengelolaan kekayaan.
- b. Penyusunan rencana kebutuhan.
- c. Pengelolaan pengadaan dan investasi barang.
- d. Pengelolaan, pemeliharaan dan penghapusan.

#### 6. Bidang Akuntansi dan Pelaporan

Bidang akuntansi dan pelaporan mempunyai tugas menyiapkan bahan perumusan kebijakan dan pelaksanaan pembukuan:

- a. Penyiapan bahan perumusan kebijakan pembukuan dan verifikasi.
- b. Pelaksanaan pembukuan.
- c. Pelaksanaan verifikasi.
- d. Penyusunan pelaporan.

#### 7. Unit Pelaksanaan Teknis Dinas

- a. Pada pelaksanaan dinas pendapatan daerah kabupaten siak dapat dibentuk unit pelaksanaan teknis untuk melaksanakan sebagai tugas operasi dinas pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah yang mempunyai wilayah kerja atau beberapa kecamatan.
- b. Unit pelaksanaan teknis dinas pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah dipimpin oleh seorang kepala yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada dinas secara operasional dikoordinasikan oleh camat.
- c. Pembentukan unit pelaksanaan teknis dinas pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah berpodoman kepada ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku.

- d. Unit pelaksana teknis dinas pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah sebagaimana yang telah diatur dalam pasal yang ditetapkan oleh peraturan bupati.
8. Kelompok jabatan fungsional
- a. Kelompok jabatan fungsional terdiri dari sejumlah tenaga fungsional yang berbagi dalam berbagai kelompok tenaga fungsional sesuai dengan bidang keahliannya.
  - b. Kelompok jabatan fungsional dipimpin oleh seorang tenaga fungsional senior yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada kepala dinas.
  - c. Jumlah jabatan fungsional sebagai mana yang telah dimaksud pada pasal yang telah ditetapkan berdasarkan kebutuhan dan beban tenaga kerja.

Jenis dan jenjang jabatan fungsional sebagaimana dimaksud pada pasal yang telah diatur sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB III**

### **TINJAUAN TEORI DAN PRAKTEK**

#### **A. Tinjauan Teori**

##### **1. Defenisi Pajak**

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang dapat digunakan untuk membayar pengeluaran umum. (**Prof.Dr Rochmat soemitro, S.H**)

Pajak adalah prestasi yang dipaksa sepihak oleh dan terutang kepada penguasa (menurut norma-norma yang ditetapkan secara umum, tanpa adanya kontraprestasi dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum. (**Dr.N.J.Feldmann**)

Dari defenisi diatas dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur:

##### **1. Iuran dari rakyat kepada negara**

Yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).

##### **2. Berdasarkan Undang-undang**

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya

##### **3. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.**

##### **4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.**

##### **2. Fungsi Pajak**

Ada dua fungsi pajak, yaitu:

1. Fungsi budgetair

Pajak sebagai sumber dana bagi Pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

2. Fungsi mengatur

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang social dan ekonomi.

Contoh:

- a. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.
- b. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.
- c. Tariff pajak untuk ekspor untuk ekspor sebesar 0% untuk mendorong ekspor produk Indonesia dipasaran dunia.

### 3. Jenis-Jenis Pajak

1. Pajak dibedakan menurut golongannya

- a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh : Pajak Penghasilan

- b. Pajak tidak Langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain

Contoh : Pajak Pertambahan Nilai

2. Pajak menurut sifatnya

- a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh: Pajak Penghasilan

- b. Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh: Pajak Pertambahan Nilai, dan PPNBM

### 3. Pajak menurut lembaga pemungutannya

- a. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat yang digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara.

Contoh: Pajak Penghasilan, PPN, PPNBM, PBB, dan Bea Matrai

- b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Contoh: Pajak Provinsi : Pajak kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.

Contoh: Pajak Kabupaten/Kota : Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak Hiburan.

## 4. Pajak Daerah

### a. Pengertian

Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang kepada daerah, yang dapat dipaksakan berdasarkan Undang-undang yang berlaku dan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah. Dengan demikian pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh Pemerintah daerah dengan peraturan daerah (perda) yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggara pemerintahan dan pembangunan di daerahnya. Karena



Pemerintah daerah di Indonesia terbagi dua yaitu pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota yang diberi kewenangan untuk melaksanakan otonomi daerah.

(Marihot,2005:10).

Dalam pelaksanaanya pajak daerah terbagi atas pajak Daerah Provinsi dan pajak Daerah Kabupaten atau Kota.

#### **b. Jenis Pajak Daerah**

Untuk mengoptimalkan pajak daerah ini, maka Pemerintah mengeluarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai pembaharuannya. Pembagian Pajak Daerah Menurut Undang-undang adalah:

##### **a. Jenis Pajak Provinsi Terdiri dari**

1. Pajak Kendaraan Bermotor dan kendaraan diatas air
2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor Dan Kendaraan diatas Air
3. Pajak Bahan Bahan Kendaraan Bermotor
4. Pajak Pengalihan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan
5. Pajak Rokok

##### **b. Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari**

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran

3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Mineral bukan Logam Batuan
7. Pajak Parkir
8. Pajak Air Tanah
9. Pajak Sarang Burung Walet
10. Pajak Bumi dan Bngunan Pedesaan dan Perkotaan
11. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Bumi dan Bangunan

## **5. Pendapatan Asli daerah**

Pendapatan Asli Daerah (PAD), yaitu penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerahnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku meliputi:

1. Hasil pajak daerah
2. Hasil Retribusi Daerah
3. Hasil Perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah lainnya yang dipisahkan antara lain deviden, dan penjualan saham milik daerah serta
4. Lain-lain hasil pendapatan asli daerah yang sah antara hasil penjualan asset tetap daerah dan jasa giro.

## **6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

### **a. Pengertian (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Banguanan)**

**BPHTB**

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pertama kali diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000. Undang-Undang ini merupakan landasan hukum dalam pengenaan pajak sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan.

**(Anastasia Diana, 2010)**

Prinsip-prinsip yang dianut dalam undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini adalah:

1. Pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem *self assesment*, yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (Lima Persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak kena Pajak.
3. Agar Pelaksanaan undang-undang ini dapat berlaku secara efektif baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak sangsi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Hasil penerimaannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
5. Semua pungutan atas perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di luar ketentuan undang-undang ini tidak diperkenankan.

## **b. Objek Pajak BPHTB**

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan undang-undang No 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut dengan pajak). Dengan demikian yang menjadi objek pajak adalah Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dapat berupa:

1. Tanah termasuk tanaman diatasnya
2. Tanah dan bangunan
3. Bangunan

Perolehan Hak atas Tanah dan/Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan meliputi:

1. Pemindahan hak karena
  - a. Jual Beli
  - b. Tukar-menukar
  - c. Hibah
  - d. Hibah Wasiat

Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian Hak atas Tanah dan Bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberian hibah wasiat meninggal dunia.

- e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya

Pemasukan dalam perseroaan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan Hak atas Tanah dan/Bangun dari orang pribadi atau badan kepada Perseroaan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.

f. Pemisahan hak yang mengakibatkan Peralihan

Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

g. Penunjukan pembelian dalam lelang

Penunjukan pembelian dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.

h. Pelaksanaan putusan hukum yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam usaha atau lebih dengan putusan hakim tersebut.

i. Pengabungan usaha

Pengabungan usaha adalah penggabungan dari 2 (dua) badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usahanya lainnya mengabung.

j. Peleburan usaha

Peleburan usaha adalah penggabungan dari 2 (dua) atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasikan badan-badan usaha yang tergabung.

k. Pemekaran usaha

Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi 2 (dua) badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aset dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha lama.

l. Hadiah

Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan Hak atas Tanah dan/Bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah. Akta yang dibuat berupa akta hibah.

2. Pemberian hak baru karena

a. Kelanjutan pelepasan hak

Pengertian pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

b. Diluar pelepasan hak

Pengertian pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengertian Hak atas Tanah adalah Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang no 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan perundang-undang yang berlaku.

Termasuk dalam Kategori Hak atas Tanah ini:

1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan repenuh yang dapat dimiliki orang-orang pribadi atau badan hukum yang tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam undang-undang no 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian

pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### 5. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

#### 6. Hak Pengolahan

Hak Pengolahan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penguasaan tanah, penguasaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/ bekerja sama dengan pihak ketiga.

#### c. Objek Tidak dikenakan BPHTB

Objek pajak yang tidak dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah objek pajak:

- a. Perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan asas berlaku timbal balik.
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.



- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri.
- d. Orang pribadi atau badan karena Konversi hak perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
- e. Wakaf.
- f. Warisan.
- g. Untuk digunakan kepentingan ibadah.

**d. Dasar Hukum BPHTB**

Dasar hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah:

- 1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Undang-Undang ini menggantikan Ordonansi Bea Balik Nama Staatsbland 1924 Nomor 291
- 2. Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah.
- 3. Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelola.
- 4. Peraturan Pemerintah No.113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB

**e. Subjek Pajak BPHTB**

Subjek Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak BPHTB tersebut menjadi Wajib Pajak menurut

Undang-Undang BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan).

**f. Tarif Pajak BPHTB**

Besar tarif yang ditetapkan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebesar 5% (Lima Persen).

**g. Dasar Pengenaan BPHTB**

Yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP ditentukan sebesar:

1. Harga transaksi, dalam hal jual beli
2. Nilai pasar objek pajak, dalam hal:
  - a. Tukar-menukar
  - b. Hibah
  - c. Hibah Waaiat
  - d. Waris
  - e. Pemasukan dalam perseroaan atau badan hukum ;lainnya
  - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak
  - g. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
  - h. Pemberiaan hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
  - i. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak
  - j. Penggabungan usaha
  - k. Peleburan usaha
  - l. Pemekaran usaha
  - m. Hadiah

3. Harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang dalam hal penunjukan pembeli dalam lelang.
4. Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan 2 diketahui atau NPOP lebih rendah daripada NJOP PBB.

**h. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)**

$BPHTB = 5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$  atau

$BPHTB = 5\% \times (NJOP - NPOPTKP)$

Keterangan :

BPHTB = Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

NPOP = Nilai Perolehan Objek Pajak

NJOP = Nilai Jual Objek Pajak

NPOPTKP = Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

NPOPKP = Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak

Besarnya NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke bawah dengan pemberi wasiat, termasuk istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta ribu rupiah). Besarnya NPOPTKP dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum tanah dan bangunan.

**i. Cara Perhitungan BPHTB**

Cara perhitungan besarnya BPHTB terutang adalah

$$\text{BPHTB} = \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$$

Contoh Soal:

Tuan Andi membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 70.000.000,00. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang berlaku di Kabupaten atau Kota tersebut Rp 60.000.000,00.

$$\begin{aligned} \text{Jawab: Nilai Perolehan Objek Pajak} & \quad \text{Rp 70.000.000,00} \\ \text{Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak} & \quad \underline{\text{Rp 60.000.000,00}} - \\ \text{Nilai Perolehan Objek Kena Pajak} & \quad \text{Rp (10.000.000,00)} \\ \text{BPHTB yang terutang} & \quad = \text{Rp 10.000.000,00} \times 5\% \\ & \quad = \text{Rp 500.000,00} \end{aligned}$$

**j. Saat, tempat, dan Cara Pembayaran Pajak Terutang**

Saat terutangnya pajak

Saat yang menentukan terutangnya pajak adalah:

1. Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untuk:
  - a. Jual Beli
  - b. Tukar-menukar
  - c. Hibah
  - d. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
  - e. Pemisah hak yang mengakibatkan peralihan
  - f. Pengabungan usaha
  - g. Peleburan usaha

- h. Pemekaran usaha
- i. Hadiah
- 2. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk lelang.
- 3. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk putusan hakim.
- 4. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk hibah wasiat dan waris.
- 5. Sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk:
  - a. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dan pelepasan hak.
  - b. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak.

### **Tempat Pajak Terutang**

Tempat pajak terutang adalah di wilayah:

- 1. Kabupaten
- 2. Kota atau
- 3. Propinsi

Tempat tersebut meliputi letak tanah dan atau bangunan.

### **Tempat Pembayaran**

Pajak yang terutang dibayar ke Kas Negara meliputi:

- 1. Bank dan Badan Usaha Milik Negara atau Bank Usaha Milik Daerah
- 2. Kantor Pos dan Giro
- 3. Tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

### **k. Keberatan dan Banding**

Wajib pajak dapat mengajukan keberatan kepada Direktur Jendral pajak atas suatu :

- a. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar.
- b. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan.
- c. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar.
- d. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil.

#### **l. Keberatan Atas Produk Hukum BPHTB**

Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Direktur Jendral Pajak atas SKPKB, SKPKB. Atau SKPN. Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama tiga bulan sejak tanggal diterimanya surat ketetapan pajak, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhinya karena keadaan di luar kekuasaannya (*force majeure*). Terhadap permohonan tersebut. Direktur Jendral Pajak harus memberikan keputusan dalam jangka waktu paling lama 21 bulan sejak tanggal surat keputusan keberatan dapat berupa mengabulkan seluruhnya, atau sebagian atau menambah besarnya jumlah pajak yang terutang.

#### **m. Pengurangan BPHTB**

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan kepada Menteri Keuangan karena hal-hal tertentu. Hal-hal tertentu adalah tanah atau bangunan yang digunakan untuk tujuan tertentu, yaitu untuk kegiatan sosial dan pendidikan yang semata-mata tidak bertujuan mencari keuntungan atau dalam kondisi tertentu tanah atau bangunan digunakan untuk mendirikan panti asuhan, panti jompo, rumah sakit, dan lain-lain.

#### **n. Pengembalian Kelebihan Pembayaran**

Wajib Pajak dapat mengajukan usul permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak kepada Direktur Jenderal Pajak, antara lain dalam hal ini:

- a. pajak yang dibayar lebih besar dari pada yang seharusnya diutang
- b. pajak yang terutang yang dibayarkan oleh Wajib Pajak sebelum akta di tandatangani namun perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut batal

Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak diterimanya permohonan tersebut harus memberikan keputusan.

Direktur Jenderal pajak setelah melakukan pemeriksaan menerbitkan:

- a. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, apabila Jumlah pajak yang dibayar ternyata lebih besar dari pada jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang

- b. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang terutang.

Yang dimaksud dengan pemeriksaan adalah:

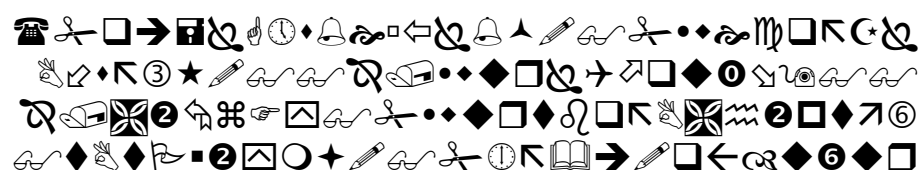
- a. pemeriksaan kantor
- b. pemeriksaan lapangan

Apabila dalam jangka waktu 12 bulan telah terlampaui dan Direktur Jenderal Pajak tidak memberi keputusan, permohonan kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan serta Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 bulan.

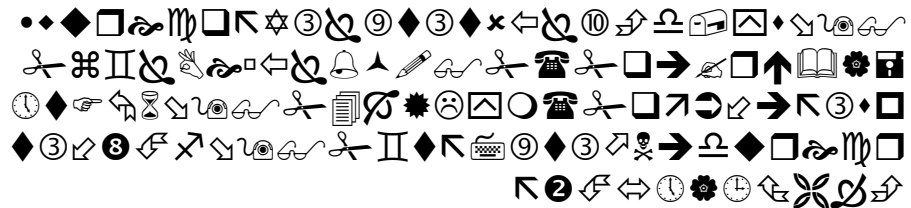
Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 bulan sejak di terbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar. Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat jangka waktu 2 bulan, Direktur Jenderal Pajak memberikan imbalan bunga sebesar 2 % sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak.

#### o. Pandangan Islam Terhadap Pajak

Dalam Islam telah dijelaskan keharaman pajak yaitu dalam Firman Allah SWT Surat At-Taubah 29 dan Firman Allah SWT Surat An-Nisa : 29.







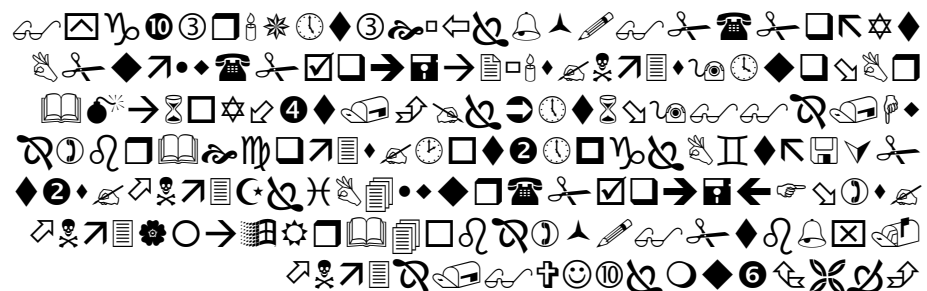
Artinya : Perangilah orang-orang yang tidak beriman kepada Allah dan tidak (pula) kepada hari Kemudian, dan mereka tidak mengharamkan apa yang diharamkan oleh Allah dan RasulNya dan tidak beragama dengan agama yang benar (agama Allah), (yaitu orang-orang) yang diberikan Al-Kitab kepada mereka, sampai mereka membayar jizyah dengan patuh sedang mereka dalam keadaan tunduk.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa pada zaman Rasulullah SAW

Pajak tidak pernah diwajibkan atas kaum muslimin dan Pajak hanya

diwajibkan atas orang-orang kafir saja.

Firman Allah SWT Surat An-Nisa : 29.



Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Dalam ayat diatas Allah melarang hamba-Nya saling memakan

harta sesamanya dengan jalan yang tidak dibenarkan. Dan pajak adalah

salah satu yang batil untuk memakan harta sesamanya.

## B. Tinjauan Praktek

### 1. Sumber Pendapatan Asli Daerah

Berdasarkan dari tabel uraian hasil penerimaan Pendapatan asli daerah kabupaten siak dapat kita lihat bahwa penerimaan pendapatan asli daerah kabupaten siak dari tahun 2009 mencapai angka Rp 358,336,524,648.00 sedangkan di tahun 2010 mencapai angka Rp 196,800,333,991.00 dan ditahun 2011 mencapai angka Rp 162,438,192,147.00 dari tahun ketahun Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Siak menurun di karenakan masih adanya Wajib Pajak yang belum mempunyai kesadaran membayar pajak dan oleh karena itu masih perlu ditingkatkan lagi agar Pendapatan Asli Daerah bisa mencapai dengan hasil yang maksimal.

Sumber PAD yang Pertama adalah Pajak Daerah adapun jenis-jenis dari Pajak daerah tersebut adalah

- a. Pajak Hotel
- b. Pajak Restoran
- c. Pajak Hiburan
- d. Pajak Reklame
- e. Pajak Penerangan Jalan
- f. Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C
- g. Pajak Sarang Burung Walet
- h. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Sumber yang kedua adalah Hasil Retribusi Daerah Jenis-jenis Retribusi Daerah adalah Sebagai Berikut

- a. Retribusi Perizinan Tertentu
- b. Retribusi Izin Gangguan / Keramaian (HO)

- c. Retribusi Izin Peruntukan Tanah
- d. Retribusi Usaha Jasa Konstruksi Nasional (IUJKN)

Sumber PAD berikutnya adalah Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan, yang terediri dari

- a. Bagian Laba atas penyertaan modal Pada Perusahaan Milik Daerah / BUMD
- b. BUMD
- c. PT .Bank Riau
- d. PD .Sarana Pembangunan Siak
- e. PT .Permodalan Siak
- f. PT. Bumi Siak Pusako
- g. PT .Bumi Siak Pusako (Setara Kas)

Sumber yang terakhir Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Dipisahkan

- a. Hasil Panjualan aset yang tidak dipisahkan
  - Pelepasan Hak atas Tanah
- b. Penerimaan Jasa Giro
  - Jasa Giro Kas Daerah
  - Jasa Giro Pemegang Kas
- c. Pendapatan Bunga Deposito
  - Rekening Deposito Pada Bank
- d. Pendapatan Denda Retribusi
  - Pendapatan Denda Retribusi Perjanjian Tertentu
- e. Pendapatan Dari Pengambilan

- Pendapatan Dari Pengambilan Gaji dan Tunjangan
- Pendapatan Dari Pengembalian Kelebihan Pembayaran Lainnya

f. Fasilitas Sosial dan Umum

- Sewa Pemanfaatan Aset Daerah (Sewa RIG Pemda)

Sumber Pendapatan asli daerah kabupaten siak diperoleh dari sector pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah atau hasil pengelola kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Semua sumber pendapatan asli daerah tersebut perlu dikelola dengan baik dan dialokasikan sesuai dengan tata kelola yang telah ditetapkan.

Pendapatan asli daerah (PAD), yaitu penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku meliputi.

- a. Hasil pajak daerah
- b. Hasil retribusi daerah
- c. Hasil perusahaan milik daerah dan hasilnya pengelolaan kekayaan daerah lainnya yang dipisahkan, antara lain bagian laba, deviden, dan penjualan saham milik daerah serta,
- d. Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, antara lain hasil penjualan aset tetap dan jasa giro.

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 500.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	Rp. 300.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp 200.000.000

BPHTB yang terutang ( $5\% \times \text{Rp } 200.000.000$ )      Rp 10.000.000

## **2. Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Siak**

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:

- a. Jual beli adalah harga transaksi

- b. Tukar menukar adalah nilai pasar;
  - c. Hibah adalah nilai pasar;
  - d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
  - e. Waris adalah nilai pasar;
  - f. Pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
  - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
  - h. h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
  - i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
  - l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
  - m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
  - n. Hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
  - o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
1. Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
4. Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau instansi yang berwenang di kabupaten/kota yang bersangkutan.
5. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
6. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

### **3. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Siak**

Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 156, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2104);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2003 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak



Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);

6. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
7. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3731);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4381);
9. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
10. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
11. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);

12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
13. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
14. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
15. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);

17. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4138);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
21. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 104/PMK.01/2005 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.04/2004 Tentang Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
22. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 86/PMK.03/2006 tentang Peubahan Atas Keputusan Meneteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai

Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;

23. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PMK.03/2006 tentang Perubahan Kedua atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.04/2004 tentang Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

24. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 168/PMK.03/2007 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

25. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 24/PMK.03/2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan Dengan Surat Paksa dan Pelaksanaan Penagihan Seketika dan Sekaligus;

26. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33/PMK.03/2008 tentang Perubahan Kedua atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

27. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 14/PMK.03/2009 tentang Perubahan Ketiga atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

28. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.03/2009 tentang Tata Cara Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Pengurangan atau Pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Tagihan Pajak Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang Tidak Benar;
29. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.03/2010 Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 24/PMK.03/2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan Dengan Surat Paksa dan Pelaksanaan Penagihan Seketika dan Sekaligus;
30. Peraturan Daerah Kabupaten Siak Nomor 22 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Siak (Lembaran Daerah Kabupaten Siak Tahun 2007 Nomor 22).

#### **4. Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

##### **Kabupaten Siak**

$BPHTB = \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak } X$

$\text{Tarif} = (NPOP - NPOPTKP) \times 5\%$

Keterangan :

$BPHTB$  = Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

$NPOP$  = Nilai Perolehan Objek Pajak

$NJOP$  = Nilai Jual Objek Pajak

$NPOPTKP$  = Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

NPOPKP = Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak

Besarnya NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke bawah dengan pemberi wasiat, termasuk istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta ribu rupiah). Besarnya NPOPTKP dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum tanah dan bangunan.

## **5. Objek dan Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

### **a. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

#### **1. Pemindahan hak karena**

- a. Jual Beli
- b. Tukar-menukar
- c. Hibah
- d. Hibah Wasiat

Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian Hak atas Tanah dan Bangunan kepada

orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberian hibah wasiat meninggal dunia.

e.Pemasukan dalam perseroaan atau badan hukum lainnya

Pemasukan dalam perseroaan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan Hak atas Tanah dan/Bangun dari orang pribadi atau badan kepada Perseroaan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.

f.Pemisahan hak yang mengakibatkan Peralihan

Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

g.Penunjukan pembelian dalam lelang

Penunjukan pembelian dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.

h.Pelaksanaan putusan hukum yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam usaha atau lebih dengan putusan hakim tersebut.

i.Pengabungan usaha

Pengabungan usaha adalah penggabungan dari 2 (dua) badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usahanya lainnya mengabung.

b. Peleburan usaha

Peleburan usaha adalah penggabungan dari 2 (dua) atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasikan badan-badan usaha yang tergabung.

j. Pemekaran usaha

Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi 2 (dua) badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aset dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha lama.

k. Hadiah

Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan Hak atas Tanah dan/Bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah. Akta yang dibuat berupa akta hibah.

2..Pemberian hak baru karena

a. Kelanjutan pelepasan hak

Penegertian pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

b. Diluar pelepasan hak



Pengertian pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengertian Hak atas Tanah adalah Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang no 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Termasuk dalam Kategori Hak atas Tanah ini:

#### c.Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan repenuh yang dapat dimiliki orang-orang pribadi atau badan hukum yang tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

#### d.Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

#### e.Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam undang-undang no 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

#### f. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### g. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

#### h. Hak Pengolahan

Hak Pengolahan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penguasaan tanah, penguasaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah

tersebut kepada pihak ketiga dan/ bekerja sama dengan pihak ketiga.

Dengan nama, Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan di pungut pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

1. Objek Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

Objek Pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh

- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk menyelenggarakan pemerintah dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum
- c. Badan perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf dan
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

**b. Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

1. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.
2. Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

## **6. Pembagian BPHTB**

Berdasarkan keputusan Menteri Keuangan Nomor 519/KMK.24/2000, penerimaan Negara dari BPHTB dibagi dengan imbang.

1. 20% untuk Pemerintah Pusat untuk kemudian dibagi kan secara merata kepada pemerintah Kabupaten / Kota.
2. 80% untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan untuk dibagi imbang :
  - a. Pemerintah Provinsi sebesar 16% atau 10% dari 80%
  - b. Pemerintah Kabupaten / Kota Madya 64% atau 80% dari 80%

## **7. Cara Perhitungan BPHTB**

Cara perhitungan besarnya BPHTB terutang adalah

$$\text{BPHTB} = \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$$

Contoh Soal:

Tuan Andi membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 70.000.000,00. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang berlaku di Kabupaten atau Kota tersebut Rp 60.000.000,00.

Jawab: Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 70.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak	<u>Rp 60.000.000,00</u> -
Nilai Perolehan Objek Kena Pajak	Rp (10.000.000,00)
BPHTB yang terutang	= Rp 10.000.000,00 x 5%
	= Rp 500.000,00

## 8. Analisis Penerimaan BPHTB

**a. Daftar Penerimaan BPHTB Tahun 2011-2012 Kabupaten Siak**

**Tabel III.1**  
**Daftar Penerimaan Pajak BPHTB**  
**Tahun 2011**  
**Kab.Siak**

No	Daerah Kecamatan	Wajib Pajak (Orang Pribadi)	Badan
1	Bunga Raya	Rp 3.020.500	-
2	Dayun	Rp 4.976.000	-
3	Kandis	Rp 63.930.000	-
4	Koto Gasib	Rp 12.076.300	-
5	Kerinci Kanan	Rp 5.790.800	-
6	Lubuk Dalam	Rp 8.547.300	-
7	Mempura	Rp 3.974.900	-
8	Minas	Rp. 48.475.00	-
9	Pusako	Rp 6.397.150	-
10	Sabakauh	Rp 4.940.700	-
11	Siak	Rp 19.333.600	-
12	Sungai Apit	Rp 22.532.000	-
13	Sungai Mandau	Rp 5.704.400	-
14	Tualang	Rp 88.093.500	-
	<b>Total</b>	<b>Rp 297.792.150</b>	-

*Sumber Data: Dinas Pendapatan Kabupaten Siak*

Dari table V tersebut total penerimaan pajak BPHTB tahun 2011 di Kabupaten Siak sebesar Rp 297.792.150. Dan dapat dilihat Kecamatan

yang paling banyak Penerimaan BPHTB ialah Kecamatan Tualang sebesar 88.093.500 sementara kecamatan yang paling rendah Penerimaan BPHTB nya Kecamatan Mempura sebesar 3.974.900. Dengan hasil ini penerimaan BPHTB ini di tahun 2011 memiliki angka yang sangat menurun dengan jumlah 0,18% dikarenakan masih ada juga wajib pajak yang belum mempunyai kesadaran dalam membayar pajak BPHTB.

**Tabel III.2**  
**Daftar Penerimaan Pajak BPHTB**  
**Tahun 2012**  
**Kab.Siak**

No	Daerah Kecamatan	Wajib Pajak (Orang Pribadi)	Badan
1	Bunga Raya	Rp 8.020.500	-
2	Dayun	Rp 8.986.000	-
3	Kandis	Rp 3.930.000	-
4	Koto Gasib	Rp 13.176.500	-
5	Kerinci Kanan	Rp 7.790.800	-
6	Lubuk Dalam	Rp 9.447.300	-
7	Mempura	Rp 5.985.900	-
8	Minas	Rp. 6.475.00	-
9	Pusako	Rp 8.307.150	-
10	Sabakauh	Rp 4.940.700	-
11	Siak	Rp 20.312.800	-
12	Sungai Apit	Rp 23.432.000	-
13	Sungai Mandau	Rp 6.859.400	-
14	Tualang	Rp 225..083.600	-
	<b>Total</b>	<b>Rp 945.296.353,00</b>	-

*Sumber Data: Dinas Pendapatan Kabupaten Siak*

Dari table VI tersebut total penerimaan pajak BPHTB tahun 2012 di Kabupaten Siak sebesar Rp 945.296.353,00. Dan dapat dilihat Kecamatan yang paling banyak Penerimaan BPHTB ialah Kecamatan Tualang sebesar Rp 225.083.600,00 sementara kecamatan yang paling rendah Penerimaan BPHTB nya Kecamatan Kandis sebesar Rp 3.930.000,00. Dengan hasil

ini penerimaan BPHTB ini di tahun 2012 memiliki angka yang sangat signifikan di bandingkan dari tahun-tahun sebelumnya dengan jumlah 0,28% , karena wajib pajak telah sadar untuk membayar pajak BPHTB.

**b. Daftar Wajib Pajak BPHTB Tahun 2011 dan Tahun 2012**

**Kabupaten Siak.**

**Tabel III.3**  
**Daftar Wajib Pajak BPHTB**  
**Tahun 2011**  
**Kab. Siak**

<b>No</b>	<b>Daerah Kecamatan</b>	<b>Wajib Pajak (Orang Pribadi)</b>	<b>Badan</b>
<b>1</b>	Bunga Raya	17	-
<b>2</b>	Dayun	16	-
<b>3</b>	Kandis	115	-
<b>4</b>	Koto Gasib	27	-
<b>5</b>	Kerinci Kanan	15	-
<b>6</b>	Lubuk Dalam	26	-
<b>7</b>	Mempura	9	-
<b>8</b>	Minas	45	-
<b>9</b>	Pusako	21	-
<b>10</b>	Sabakauh	19	-
<b>11</b>	Siak	27	-
<b>12</b>	Sungai Apit	32	-
<b>13</b>	Sungai Mandau	17	-
<b>14</b>	Tualang	128	-
	<b>Total</b>	<b>514</b>	-

*Sumber Data: Dinas Pendapatan Kabupaten Siak*

Dalam table diatas Jumlah wajib pajak di Kabupaten Siak pada Tahun 2011 sebanyak 514 wajib pajak. Yang menjadi Kecamatan dengan wajib pajak terbanyak adalah Kecamatan Tualang sebanyak 128 wajib pajak, sementara Kecamatan dengan wajib pajak yang paling Kecil adalah Kecamatan Mempura sebanyak 9 orang dari total keseluruhan 514 wajib pajak di Kabupaten Siak.

**Tabel III.4**  
**Daftar Wajib Pajak BPHTB**  
**Tahun 2012**  
**Kab. Siak**

<b>No</b>	<b>Daerah Kecamatan</b>	<b>Wajib Pajak (Orang Pribadi)</b>	<b>Badan</b>
<b>1</b>	Bunga Raya	20	-
<b>2</b>	Dayun	25	-
<b>3</b>	Kandis	120	-
<b>4</b>	Koto Gasib	27	-
<b>5</b>	Kerinci Kanan	15	-
<b>6</b>	Lubuk Dalam	28	-
<b>7</b>	Mempura	14	-
<b>8</b>	Minas	45	-
<b>9</b>	Pusako	23	-
<b>10</b>	Sabakauh	24	-
<b>11</b>	Siak	32	-
<b>12</b>	Sungai Apit	32	-
<b>13</b>	Sungai Mandau	17	-
<b>14</b>	Tualang	132	-
	<b>Total</b>	<b>578</b>	-

*Sumber Data: Dinas Pendapatan Kabupaten Siak*

Dalam table diatas Jumlah wajib pajak di Kabupaten Siak pada Tahun 2012 sebanyak 578 wajib pajak. Yang menjadi Kecamatan dengan wajib pajak terbanyak adalah Kecamatan Tualang sebanyak 132 wajib pajak, sementara Kecamatan dengan wajib pajak yang paling Kecil adalah Kecamatan Mempura sebanyak 14 orang dari total keseluruhan 578 wajib pajak di Kabupaten Siak.



**c. Daftar Wajib Pajak Berdasarkan Perolehan Bea Perolehan Hak  
Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Siak.**

**Tabel III.5**  
**Daftar Wajib Pajak Berdasarkan Perolehan BPHTB**  
**Kabupaten Siak**

<b>No</b>	<b>Daerah Kecamatan</b>	<b>Jual Beli</b>	<b>Hibah</b>	<b>Waris</b>	<b>Total</b>
<b>1</b>	Bunga Raya	12	-	5	17
<b>2</b>	Dayun	16	-	-	16
<b>3</b>	Kandis	105	3	7	115
<b>4</b>	Kuala Gasib	23	-	4	27
<b>5</b>	Kerinci Kanan	15	-	-	15
<b>6</b>	Lubuk Dalam	22	-	4	26
<b>7</b>	Mempura	9	-	-	9
<b>8</b>	Minas	35	1	9	45
<b>9</b>	Pusako	20	1	-	21
<b>10</b>	Sabak Auh	19	-	-	19
<b>11</b>	Siak	22	2	3	27
<b>12</b>	S. Apit	27	-	5	32
<b>13</b>	S. Mandau	17	-	-	17
<b>14</b>	Tualang	118	3	7	128
	<b>Total</b>	<b>460</b>	<b>10</b>	<b>44</b>	<b>514</b>

*Sumber Data: Dinas Pendapatan Kabupaten Siak*

Bedasarkan dari table diatas dapat kita lihat bahwa dari tiga jenis transaksi yaitu jual beli, hibah dan waris. Dari 14 Kecamatan di Kabupaten Siak yang menjadi Kecamatan yang terbesar adalah kecamatan Tualang sebesar 118 dan wajib pajak sementara yang paling rendah yaitu kecamatan Mempura sebanyak 9 wajib pajak dari total wajib pajak dari transaksi jual beli sebanyak 460 wajib pajak. Dan transaksi hibah yang menjadi kecamatan yang paling banyak adalaah kecamatan kandis dan kecamtan tualang sebanyak 3 wajib pajak dan yang paling rendah adlah kecamatan minas dan pusaako sebnayk 1 wajib pajak sementara kecamaatan yang banyak melakukan transaksi wasiat yaitu kecamatan minas sebanyak 9 wajib pajak sementara kecamatan yang paling rendah adalah kecamatan siak sebanyak 3 wajib pajak dari total keseluruhan 44 wajib pajak.

**d. Analisis Jumlah Penerimaan BPHTB Tahun 2011 dan Tahun 2012Kabupaten Siak.**

**I. Daftar Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB**

**Tabel III.6**  
**Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB**  
**Tahun 2011-2012**  
**Kab.Siak**

No	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	%
1	2011	100.000.000,00	297.792.150,00	297,79
2	2012	500.000.000,00	945.296.353.00	189,06

*Sumber : Dinas Pendapatan Kabupaten Siak*

Dari table di atas dapat dilihat bahwa ada beberapa upaya Pemerintah yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Siak yaitu dengan cara lebih menambahkan prosedur yang dilakukan wajib pajak sendiri. Jika wajib pajak tidak menaati dan tidak membayar pajak maka akan

dampak yang dia rasakan akan terasa secara langsung. Karena dalam hal ini jika wajib pajak tidak membayar BPHTB ketika mereka hendak memproses pengalihan hak kepemilikan secara otomatis tidak akan dilayani oleh Badan Pertahan Nasional (BPN), bahkan tidak akan mendapat perolehan juga dari PBB dan juga Notaris, sebab dari pihak Dinas Pendapatan Kab Siak selaku pengelola pajak daerah ini sudah berkerja sama dengan pihak BPN, PBB, dan Notaris.

## **II. BPHTB Bagi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Siak**

**Tabel III.7**  
**Daftar BPHTB Bagi PAD Kabupaten Siak**  
**Tahun 2011-2012**  
**Kab.Siak**

<b>No</b>	<b>Tahun</b>	<b>PAD (Rp)</b>	<b>BPHTB (Rp)</b>	<b>%</b>
<b>1</b>	<b>2011</b>	<b>176.046.757.134,58</b>	<b>297.792.150,00</b>	<b>59,11%</b>
<b>2</b>	<b>2012</b>	<b>323.877.850.701,00</b>	<b>945.296.353.00</b>	<b>34,79%</b>

*Sumber : Dinas Pendapatan Kabupaten Siak*

Dari Table diatas dapat dijelaskan bahwa BPHTB mempunyai penting dalam dalam meningkatkan PAD Kabupaten Siak. Pada tahun 2011 PAD Kabupaten Siak sebesar Rp 176.046.757.134,58 ini merupakan total dari sumber PAD yang dikelola oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Siak, pada tahun 2012 PAD Kabupaten Siak sebesar Rp 323.877.850.701,00 dibandingkan pada tahun 2011 penerimaan PAD Kabupaten Siak tahun2012 mengalami peningkatan yang cukup signifikan.

## **III. Analisis BPHTB Terhadap Pajak Daerah Kabupaten Siak**

**Tabel III.8**  
**Daftar BPHTB Terhadap Pajak Daerah**  
**Tahun 2011-2012**  
**Kab.Siak**

<b>No</b>	<b>Tahun</b>	<b>Pajak Daerah (Rp)</b>	<b>BPHTB (Rp)</b>	<b>%</b>
<b>1</b>	<b>2011</b>	<b>34,991,289.970,25</b>	<b>297.792.150,00</b>	<b>11,75%</b>
<b>2</b>	<b>2012</b>	<b>31.481.258.949,00</b>	<b>945.296.353.00</b>	<b>3,330%</b>

*Sumber : Dinas Pendapatan Kabupaten Siak*

Dari table diatas dapat kita lihat bahwa BPHTB juga berperan penting dalam pajak Daerah, dapat dilihat pada tahun 2011 Pajak Daerah Kabupaten siak sebesar Rp 34.991.289.970,25 ini merupakan total dari pajak daerah yang dikelola oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Siak, pada tahun 2012 pajak Daerah mencapai angka Rp 32.481.258.949,00 dari tahun sebelumnya Pajak daerah mengalami penurunan diakibatkan masih ada juga wajib pajak yang enggan membayar pajak,

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari permasalahan yang telah penulis kemukakan diatas, dan berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dengan judul Analisis Jumlah Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bagi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Siak di Kantor Dinas Pendapatan Kabupaten Siak maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam jumlah penerimaan Pajak BPHTB di Dinas Pendapatan Kabupaten Siak pada tahun 2011 sebesar Rp 297.792.150,00 sedangkan pada tahun 2012 sebesar Rp 945.296.353,00 sudah lebih baik dari sebelumnya.
2. Dalam pelaksanaan pemungutan Pajak BPHTB Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Siak tercatat 514 daftar wajib pajak yang membayarkan Pajak BPHTB pada tahun 2011 sedangkan tahun 2012 tercatat sebanyak 578 sudah mulai membaik dari pada tahun sebelumnya.
3. Didalam meningkatkan PAD Kabupaten Siak dari sector pajak BPHTB dengan adanya kerjasama dengan badan-badan yang terkait kepengurusan dalam hal tersebut secara langsung yaitu BPN, PBB, dan Notaris.

#### **B. Saran**

Untuk meningkatkan pendapatan daerah Kabupaten Siak didalam Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan maka diperhatiakn sebagai berikut:

1. Dalam melayani wajib pajak seharusnya petugas pajak hendaknya memberikan pelayanan yang cukup memuaskan kepada wajib pajak

sehingga para wajib pajak tidak merasa keberatan dalam membayarkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2. Pemerintah Kabupaten Siak Harus Lebih meningkatkan kesadaran wajib pajak untuk memenuhi kewajiban dengan melaksanakan sosialisasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
3. Pemerintah Kabupaten Siak harus terjun langsung untuk melakukan pengawasan yang sehingga tidak terjadi penyimpangan dalam pemungutan Pajak BPHTB dilapangan

Dengan demikian penerimaan pajak dalam meningkatkan daerah Kabupaten Siak terutama dibidang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan semakin meningkat dan oleh karnaa itu maka harus perlu kerja sama yang baik.

## DAFTAR PUSAKA

- Agus, dkk, *Perpajakan Umum*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta: 2006.
- Buku Profil Dinas Pendapatan Kabupaten Siak, 2007
- Diana, Anistasia, dkk, *Perpajakan Indonesia*, Andi Yogyakarta: 2009.
- Lubis, Irwansyah, dkk, *Review Pajak Orang Pribadi dan Orang Asing*, Salemba Empat: 2010.
- Mardiasmo, *Perpajakan* : edisi revisi 2009, Andi Yogyakarta: 2009.
- Marihot P, Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta: 2005.
- Mentri Keuangan Nomor. 519/ KMK. 24 / 2000. Penerimaan Negara dari BPHTB.
- Pandiangan, Liberty, *Undang-Undang Perpajakan Indonesia*, Erlangga, Jakarta: 2002.
- Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah.
- Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelola.
- Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB.
- Purwono, Herry, *Dasar-dasar Perpajakan dan Akuntansi Pajak*, Erlangga, Jakarta, 2010.
- Resmi, Siti, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta: 2010.
- Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang No. 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Waloyo, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta: 2009.